

GROSSZÜGIGES WOHNHAUS IN KLOSTERNEUBURG - 300m² GARTEN -DOPPELGARAGE - RIESENTERRASSE



Objektnummer: 2017566

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und
Verwaltungs. GesmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Nutzfläche:	410,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	240,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Leopold Wildner

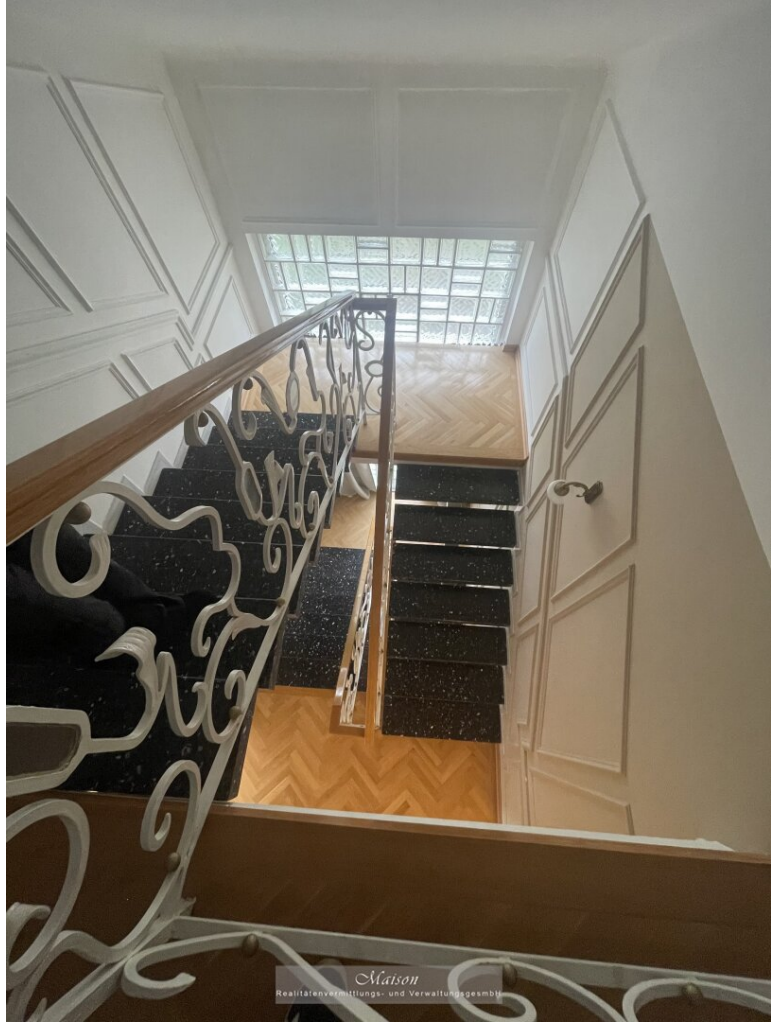
Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.
Seidlgasse 30/7A





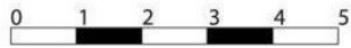
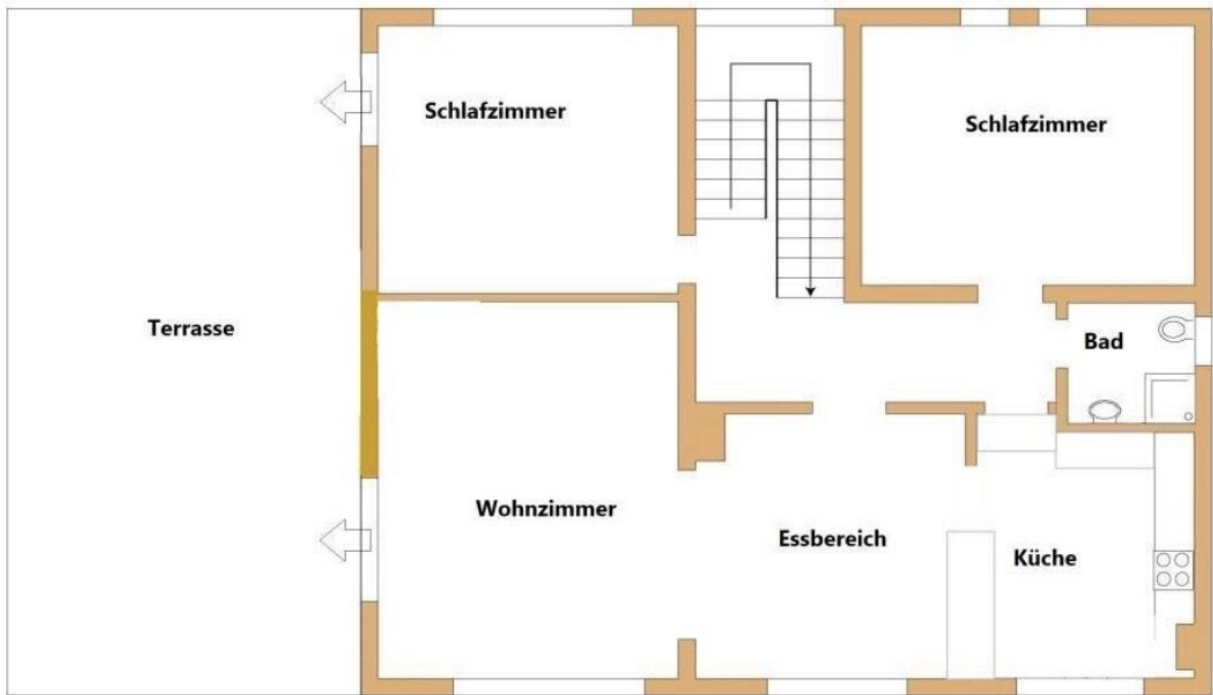


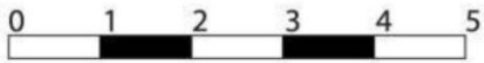
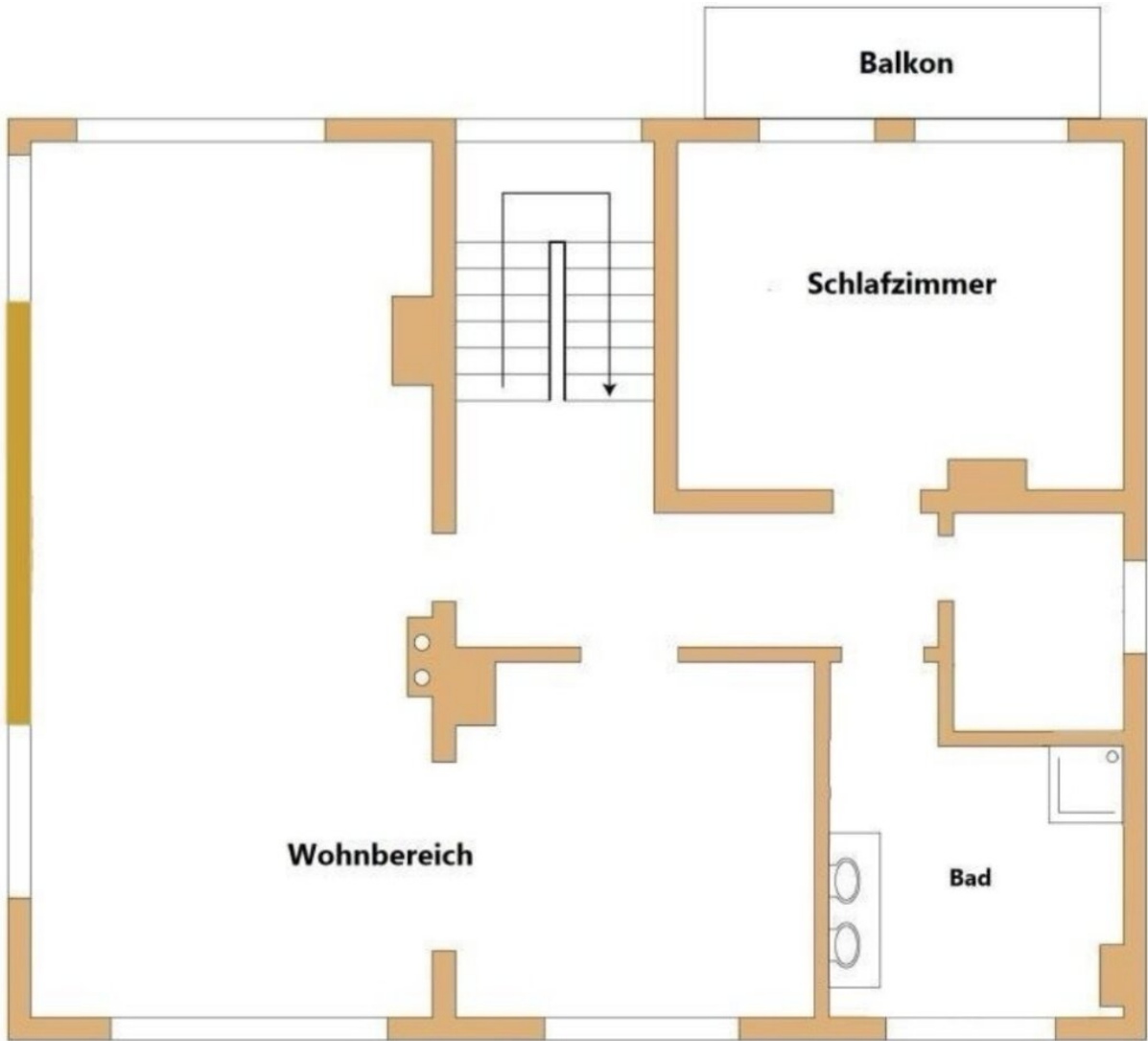


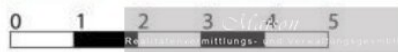












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Klosterneuburg – das **modernisierte Einfamilienhaus**, das keine Wünsche offenlässt und mit seiner großzügigen Raumaufteilung und erstklassiger Ausstattung überzeugt. Dieses großzügige Anwesen bietet auf beeindruckenden **300 m² Wohnfläche** insgesamt **10 Zimmer** und einen **Wintergarten**, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für individuelles Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine separat zu begehende, komplett ausgestattete **Einliegerwohnung** bestehend aus **Vorraum, Einbauküche, Fliesenbad mit Dusche und WC und ein gartenseitiges Wohnzimmer** mit ca. 45m².

Durch die räumliche Aufteilung besteht auch die Möglichkeit **Beruf und Privat** einfach zu teilen und unabhängig voneinander zu nutzen.

Die 4 Etagen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Wintergarten, Vorzimmer, Abstellraum, Büro, Waschküche/Technikraum, Stiegenhaus, 30m² Terrasse, Doppelgarage und die separate Einliegerwohnung.

1.Stock: Diele, Wohnzimmer mit Essbereich und neuwertige, moderne Küche mit Kücheninsel, Duschbad mit WC, zwei Schlafzimmer und 60m² Sonnenterrasse,

2. Stock: Diele, offener Wohnbereich ca. 75m² (welcher auf 3 Zimmer teilbar wäre), Schlafzimmer, begehbare Garderobe, großzügiges Bad mit Dusche, Wanne und WC.

Dachgeschoss: großzügig und bereits gedämmt ideal für einen weiteren Ausbau.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit **hochwertigen Parkettboden** und Fliesen ausgestattet und schaffen ein behagliches Wohnambiente. Die **offene Wohnküche mit moderner Ausstattung** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und wird zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente **Gas-Zentralheizung**, die auch an kühlen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Genießen Sie den herrlichen Grünblick von den **beiden sonnigen Terrassen** und dem Südbalkon, die zum Entspannen im Freien einladen. Der Garten bietet zusätzlichen Raum für Erholung, Gartenfeste und Spielmöglichkeiten für Kinder. Außerdem stehen Ihnen eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Die Lage ist ebenso ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Buslinien ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte. In unmittelbarer Nähe finden Sie

einen Kindergarten, die Universität sowie diverse Supermärkte, die Ihren Alltag besonders komfortabel gestalten.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus in Klosterneuburg bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einer ausgezeichneten Lage. Der Kaufpreis von **895.000,00 €** macht dieses Traumhaus zu einer attraktiven Investition für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Raum legen.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses einmalige Angebot – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter leopold.wildner@maison.at.

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Universität <500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap